

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2020/DS-PT

Ngày: 27/7/2020

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Ngọc Hà và ông Trần Minh Quang.

-Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Ông Lê Minh Chánh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2020:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1983, bà Hò Th, sinh năm: 1992; Nơi cư trú: Thôn D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Như Th, trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Võ Văn Th1, sinh năm: 1971 và bà Thái Thị H, sinh năm: 1976; Nơi cư trú: Thôn Th, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Khắc M, sinh năm: 1965; Nơi cư trú: Thôn N, xã S, huyện S, huyện

S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

2. Bà Cao Thị Đ, sinh năm: 1931; Nơi cư trú: Thôn T, xã s, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2018, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa vợ chồng Hồ Th và Nguyễn Văn B trình bày: Ngày 01/9/2017 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng 1,3 ha đất sản xuất nông nghiệp tại khu vực B thôn H, xã S, huyện s, tỉnh Phú Yên của vợ chồng ông Võ Văn Th1, Giá chuyển nhượng là 80.000.000đ, vợ chồng ông đã nhận đất và giao tiền đầy đủ. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông biết diện tích đất này chưa được cấp GCN QSDĐ, nhưng qua tìm hiểu tại UBND xã S và những người canh tác xung quanh thì biết đất này là của ông Th1, nên vợ chồng ông tin tưởng nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay có xác nhận của trưởng thôn T. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông đã canh tác 01 vụ lúa, đến ngày 07/5/2018 ông Bùi Khắc M dùng máy cày vào phá đất và cho rằng diện tích đất này bà Nguyễn Thị Đ (mẹ của ông Th1) đã cho ông thuê trong thời gian 10 năm và đến nay chỉ mới làm được 07 năm. Do đó vợ chồng ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 01/9/2017 và yêu cầu ông theo phải bồi thường 40.000.000đ về khoản mất thu nhập do không sản xuất mía.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa vợ chồng Thái Thị H và Võ Văn Th1 trình bày: Vợ chồng ông công nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng mía vào ngày 01/9/2017 với diện tích 1,3ha cho vợ chồng ông B thuộc khu vực B thôn H, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên với số tiền 80.000.000đ, đã nhận đủ tiền và giao đủ đất cho ông B, nhưng đất này nguồn gốc là của mẹ ông là bà Cao Thị Đ cho vợ chồng ông canh tác, sản xuất. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông tự ý chuyển nhượng cho ông B trong khi chưa hỏi ý kiến của mẹ ông. Thực tế trước đây vợ chồng ông có chuyển nhượng đất này cho ông Bùi Khắc M trong hạn 10 năm, đến nay được 07 năm, ông biết việc chuyển nhượng đất cho ông B là sai nên ông xin hoàn trả lại 80.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật, riêng yêu cầu bồi thường 40.000.000đ về khoản mất thu nhập thì ông không đồng ý, vì thực tế ông B chưa bao giờ trồng mía trên đất mà chỉ mới trồng 01 vụ lúa nước.

Tài liệu có tại hồ sơ ông Bùi Khắc M trình bày: Trước đây ông có thuê đất của bà Cao Thị Đ và vợ chồng ông Võ Văn Th1, bà Thái Thị H với thời gian là 10 năm, nhưng đến nay mới canh tác được 7 năm, ông Th1 tự ý chuyển nhượng đất cho ông B khi chưa chấm dứt hợp đồng thuê đất nên ông đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Tài liệu có tại hồ sơ bà Cao Thị Đ trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp là của bà, do tuổi già nên không canh tác được mà giao cho vợ chồng ông Th1 canh tác và kê khai với nhà nước, vợ chồng ông Th1 trước đây đã chuyển nhượng cho ông Bùi Khắc M trong thời hạn 10 năm, nhưng nay lại tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông B là không đúng đề nghị Tòa xem xét theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện S đã quyết định:

Áp dụng Khoản 2 Điều 119, Điều 123, 129, 500, 502, 503, 584, 585 và Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hờ Th về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng mía lập ngày 01/9/2017 có hiệu pháp luật vì không có căn cứ.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại 40.000.000đ của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hờ Th do mất thu nhập vì không có căn cứ.

3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng mía ngày 01/9/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hờ Th với vợ chồng bị đơn ông Võ Văn Th1, bà Thái Thị H bị vô hiệu.

4. Buộc vợ chồng bị đơn ông Võ Văn Th1, bà Thái Thị H có trách nhiệm hoàn 80.000.000 đồng về khoản tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ và phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hờ Th chênh lệch giá trị sử dụng đất tương ứng với mức độ lỗi 70% là 39.241.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quy định thi hành án và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/9/2018, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Hờ Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Luật sư của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2017, nếu vô hiệu thì phạt lỗi vi phạm hoàn toàn do bị đơn gây ra theo quy định của pháp luật.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán,

HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th có nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng mía của vợ chồng ông Võ Văn Th1, bà Thái Thị H với diện tích 1,3ha tại thửa số 7, 9 tờ bản đồ số 50 (Trong đó thửa số 9 diện tích 11.002,1m², thửa số 7 diện tích 1946,3 m²) tọa lạc tại B thôn H, xã S, huyện s, tỉnh Phú Yên, việc chuyển nhượng thể hiện bằng giấy viết tay chỉ có xác nhận của trưởng thôn T. Theo trình bày của vợ chồng ông Th1 thì đất tranh chấp là của mẹ ông bà Cao Thị Đ, nên ông không có quyền chuyển nhượng. Tại biên bản xác minh ngày 12/6/2020, UBND xã Scung cấp nguồn gốc diện tích đất trên là của ông Th1 nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Tuấn Ng vào năm 2007. Việc ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng đất trồng mía của ông Th1, nhưng ông Th1 chưa có căn cứ nào để xác lập quyền sử dụng đất của mình, hợp đồng chưa được chứng thực là vi phạm quy định a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 và điểm a.4 và a.6 của nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP. Vợ chồng ông B đã giao tiền và nhận đất đầy đủ, nhưng ông B chỉ trồng được một vụ lúa nước thì phát sinh tranh chấp. Mặt khác ngày 10/12/2011 vợ chồng Th1 đã lập giấy chuyển nhượng cho ông Bùi Khắc M diện tích đất trên với số tiền 75.000.000 đồng với thời hạn là 10 năm, tính đến thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B còn 03 năm. Án sơ thẩm căn cứ điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần 2 NQ 04/2004/NQ-HĐTP; Điều 95, Điều 167, 168 Luật đất đai 2013; Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/9/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th và vợ chồng ông Võ Văn Th1, bà Thái Thị H vô hiệu là có cơ sở.

[2] Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do vợ chồng ông Th1, bà H đã không trung thực trong việc xác lập hợp đồng, hơn nữa diện tích đất trên chưa có căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th1, trước đó vợ chồng Th1 đã lập giấy chuyển nhượng cho ông Bùi Khắc M là vi phạm điều cấm của pháp luật. Cần xác định vợ chồng ông Th1 là người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 70%, vợ chồng ông B không tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc chuyển nhượng nên phải chịu 30% về phần lỗi của mình, như án sơ thẩm xác định là có căn cứ.

[3] Tại cấp phúc thẩm vợ chồng ông B yêu cầu định giá lại đối với tài sản tranh chấp. Ngày 12/6/2020 Hội đồng định giá Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên tiến hành định giá lại tài sản đang tranh chấp, giá trị diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày

01/9/2017 là 210.273.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu nên thiệt hại về khoản chênh lệch giá so với giá tại thời điểm chuyển nhượng là 130.273.000 đồng, mức độ lỗi được xác định vợ chồng ông Th1 phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông B là 91.191.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông Th1 phải trả lại cho vợ chồng ông B là 171.191.000đ.

[4] Yêu cầu bồi thường thiệt hại 40.000.000đ do không canh tác của vợ chồng ông Bốn là không thực tế, vợ chồng ông chỉ ướm tính chứ chưa bao giờ sản xuất mía trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, nên án sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

Do phát sinh tình tiết mới ở cấp phúc thẩm về giá trị quyền sử dụng đất được định giá lại, nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th. Sửa 1 phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Khoản 2 Điều 119, Điều 123, 129, 500, 502, 503, 584, 585 và Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng mía lập ngày 01/9/2017 vì không có căn cứ pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường do mất thu nhập 40.000.000đ của vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th vì không có căn cứ pháp luật.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng mía ngày 01/9/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th và vợ chồng ông Võ Văn Th1, bà Thái Thị H là vô hiệu. Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Võ Văn Th1, bà Thái Thị H đúng như hiện trạng; Vợ chồng bà Thái Thị H, ông Võ Văn Th1 phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Hồ Th, ông Nguyễn Văn B 171.191.000đ (*Một trăm bảy mươi một triệu một trăm chín mươi một nghìn đồng*) về khoản tiền nhận ban đầu 80.000.000đ và khoản tiền phạt vi phạm do hợp đồng bị vô hiệu 91.191.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả

tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí:

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th phải chịu 2.300.000đ án phí DSST. Đã nộp 1.600.000đ tại các biên lai thu tiền số 0009319 ngày 05/6/2018, 0009417 ngày 14/8/2018 và 0009472 ngày 20/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, nên còn phải nộp 700.000đ.

- Vợ chồng ông bà Thái Thị H, Võ Văn Th1 phải chịu 4.559.000đ đồng án phí DSST.

5. Về chi phí định giá: Cấp sơ thẩm vợ chồng ông bà Thái Thị H, Võ Văn Th1 phải chịu 1.050.000 đồng; Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Th phải chịu 450.000 đồng. Vợ chồng bị đơn đã nộp tạm ứng nên vợ chồng nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn 450.000đ. Cấp Phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu 5.000.000đ tiền định giá lại; Đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND huyện S;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS huyện S;
- Lưu: HSVA.

Mai Tấn Hoàng